

2017年8月度調査レポート

全国6大都市圏 オフィスビル市況調査

東京／名古屋／大阪／福岡／札幌／仙台



オフィスビル最新情報はこちら！

2017年8月度 全国6大都市圏 オフィス市況調査

東京主要5区は9ヶ月ぶりに3%台に空室率が改善 全国主要エリアでは名古屋、大阪、仙台で空室率低下

オフィス環境をトータルソリューション&コンサルティングする、ビルディンググループの中核企業・株式会社ビルディング企画は、2017年8月度の全国6大都市圏(東京、名古屋、大阪、福岡、札幌、仙台)の主要エリアにおけるオフィスビル市況をまとめましたのでご報告致します。

東京主要5区のポイント

東京主要5区の平均空室率は3.87%(前月比▲0.18ポイント)と9ヶ月ぶりに3%台に改善しました。主要な新築物件の成約が進み、全体の空室率に反映されております。

平均推定成約賃料は19,797円(前月比+356円)と上昇し、7ヵ月連続で19,000円台が続いています。

■空室率は港区で大幅に改善

東京主要5区では、中央区が6.89%(前月比▲0.06ポイント)と改善しました。千代田区は3.39%(前月比+0.11ポイント)、港区は4.11%(前月比▲0.64ポイント)となっております。港区では主に湾岸エリアの大型空室での成約、2次空室として注目された物件の成約が進んだ影響もあり、大きく数値が改善されています。新宿区は1.89%(前月比+0.04ポイント)、渋谷区は2.16%(前月比+0.26ポイント)と、引き続き低水準を維持しています。

■推定成約賃料は上昇基調

東京主要5区のうち、3区で平均推定成約賃料が上昇しました。その中でも千代田区は21,391円(前月比+1,208円)と大幅に上昇しています。高価格帯の物件が大きく募集になったことが、数値を押し上げることに繋がっています。

8月度は例年と比較しても動きが活発な状況となり、賃貸需要は引き続き高まっていることが読み取れます。

2017年8月度の東京主要5区は先月と同様、上昇基調で推移しています。成約面積が増加しており、空室率の改善と推定成約賃料の上昇が続いています。翌年以降に竣工を控える物件の成約情報も聞こえてきているため、今後の2次空室の成約状況に注目が集まります。

2017年8月1日から8月31日の期間に、テナント募集を行なった合計8,095棟を対象に調査を実施(事務所のみ)。次回、2017年9月度(9月1日~9月30日)の調査結果は、2017年10月上旬に発表いたします。当内容はビルディンググループ グループサイト(<http://www.building.co.jp/>)で、毎月開示しています。本リリースのバックナンバーも掲載しておりますので、併せてご参照ください。

※1：平均空室率 …基準階床面積100坪以上のビル
 ※2：平均推定成約賃料…基準階床面積100~300坪未満のビル1坪あたりの単価で表示(共益費込み、税抜き)
 成約の目安となる賃料を推定するもので、実際の成約賃料の推計ではありません
 ※3：新築物件 …竣工後1年未満のビル
 ※4：新築平均値は本リリースより基準階100坪以上で算出しております。

◆本件の内容に関するお問い合わせ先◆

株式会社ビルディング企画
 〒100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目8番1号 虎の門三井ビル6階
 TEL:03-6361-9011 FAX:03-6361-5090
<http://www.building.co.jp>

名古屋エリアのポイント

名古屋エリアの平均空室率は4.56%(前月比▲0.14ポイント)と改善しました。栄エリアで大型の成約が複数あり、空室率改善の要因となりました。

平均推定成約賃料は10,107円(前月比▲95円)と微減しましたが、伏見エリアでは平均値よりも高額な物件が募集となり、上昇しました。

栄エリアで複数件の成約が続き、直近1年の中では成約面積が最も大きくなりました。全エリアでまとまった面積の解約は出ておらず、今後更に空室率低下、賃料上昇の動きが懸念されます。

大阪エリアのポイント

大阪エリアの平均空室率は3.73%(前月比▲0.14ポイント)と引続き改善を続けています。淀川区のSORA新大阪21で270坪の募集が出ましたが、梅田北エリアなどで中型物件の内定が続き、全体としては空室率低下に繋がりました。

平均推定成約賃料は10,034円(前月比+212円)と中央区、淀川区を中心に上昇傾向を拡大。北区、西区では成約目線の高い物件が内定し、大型物件を中心に全体的に下落しています。また北区、西区では成約面積が供給面積の約1.9倍に達しており、今後も改善傾向は続く見込みです。

新大阪を筆頭に需要は高いものの、エリア全体として供給が少なく、成約賃料上昇の動きが想定されますが、西区は比較的賃料が低く、予算重視のテナントを中心に成約数が増える見込みです。

福岡エリアのポイント

福岡エリアの平均空室率は1.71%(前月比+0.01ポイント)とわずかに上昇しました。大型の契約がなく、中規模物件に解約が多くありましたが、ほぼ横ばいの推移となりました。

平均推定成約賃料は10,123円(前月比+54円)と微増、こちらもほぼ横ばいに推移しています。

新規募集930坪、成約面積1,000坪と、需要と供給が均衡している様子が見て取れます。来春竣工予定の新築ビルによって発生する二次空室の募集がある可能性もありますが、引き続き堅調な需要が予想されます。

札幌エリアのポイント

札幌エリアの平均空室率は2.17%(前月比+0.11ポイント)と上昇。札幌駅周辺で100坪前後の空室が出始めたことが要因となりました。

平均推定成約賃料は8,311円(前月比+194円)と、今年4月以来4ヶ月ぶりに8,300円台まで上昇しました。中央区を中心に30坪前後の成約が多く目立ち、賃料上昇に繋がりました。

新規募集面積は引続き上昇傾向にあり、成約面積を上回りました。さっぽろ創世スクエアの竣工や自社ビル建設に伴う二次空室の発生も想定されています。

仙台エリアのポイント

仙台エリアの平均空室率は6.56%(前月比▲0.11ポイント)と改善しました。館内増床や増員に伴う拡張移転件数が多く、空室率は徐々に低下しています。

低単価物件の成約と同時に高単価物件が新規募集になったことにより、平均推定成約賃料は8,737円(前月比+43円)と上昇しました。

直近3か月間は成約面積が上昇傾向にあり、空室率の改善に繋がっています。またそれに伴い、中型大型ビルの賃料値上げによるコスト削減を目的とした移転を検討する動きが続くと予想されます。

直近13カ月 空室率推移

		2016/8	2016/9	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	
東京	主要5区	千代田区	3.18%	2.98%	2.90%	3.09%	3.29%	4.34%	4.03%	3.51%	3.67%	3.79%	3.49%	3.28%	3.39%
		中央区	2.33%	2.30%	4.47%	4.66%	4.57%	5.39%	4.51%	6.29%	7.93%	7.98%	7.00%	6.95%	6.89%
		港区	4.99%	4.96%	5.19%	6.76%	7.42%	7.26%	6.76%	6.96%	5.97%	4.67%	4.47%	4.75%	4.11%
		新宿区	2.20%	2.08%	2.41%	2.49%	2.63%	2.54%	2.49%	2.12%	2.10%	2.15%	2.11%	1.85%	1.89%
		渋谷区	2.97%	3.25%	3.20%	3.00%	3.14%	2.86%	2.19%	2.66%	2.29%	2.35%	2.14%	1.90%	2.16%
		平均値	3.47%	3.40%	3.81%	4.40%	4.69%	5.06%	4.60%	4.78%	4.74%	4.39%	4.06%	4.05%	3.87%
	その他	新築平均値	5.55%	4.72%	19.60%	19.99%	22.45%	27.80%	23.70%	24.57%	24.61%	23.08%	22.95%	21.73%	22.62%
		品川区	7.37%	6.94%	6.30%	5.06%	5.05%	4.76%	5.17%	5.51%	5.04%	4.75%	3.86%	3.05%	2.97%
		豊島区	2.69%	3.08%	2.99%	3.20%	3.13%	3.80%	3.37%	3.29%	3.19%	2.83%	3.36%	3.29%	2.89%
		台東区	7.17%	6.57%	8.01%	8.12%	8.41%	7.78%	8.04%	7.38%	7.26%	7.18%	6.67%	4.81%	3.96%
	江東区	6.97%	7.23%	6.79%	6.86%	6.90%	6.64%	7.07%	6.53%	5.57%	5.28%	5.49%	5.61%	4.67%	
神奈川	横浜	5.71%	4.64%	5.37%	5.88%	6.05%	5.89%	5.89%	5.78%	6.17%	6.23%	5.35%	5.69%	5.34%	
名古屋	名駅エリア	5.82%	5.91%	5.93%	5.32%	5.41%	5.41%	5.36%	6.75%	6.78%	6.12%	5.60%	5.14%	5.05%	
	伏見・丸の内エリア	5.23%	4.50%	4.34%	5.82%	5.71%	6.00%	5.33%	3.49%	3.02%	2.99%	3.06%	3.14%	3.62%	
	栄・久屋大通エリア	6.03%	5.61%	5.66%	5.11%	5.09%	5.01%	4.85%	4.83%	4.23%	4.78%	4.62%	4.74%	3.99%	
	平均値	5.78%	5.49%	5.47%	5.48%	5.44%	5.51%	5.26%	5.06%	4.86%	5.09%	4.86%	4.70%	4.56%	
大阪	北区	4.58%	4.41%	4.26%	4.19%	3.87%	3.91%	3.91%	3.23%	3.43%	3.20%	3.00%	2.97%	2.61%	
	西区	5.99%	6.08%	5.90%	6.09%	5.37%	5.46%	5.41%	4.60%	4.15%	3.73%	3.64%	3.74%	4.07%	
	中央区	6.79%	6.41%	5.93%	5.90%	6.10%	5.73%	5.64%	5.55%	4.97%	5.06%	5.03%	4.93%	4.82%	
	淀川区	3.09%	3.13%	3.09%	3.02%	2.58%	2.27%	2.31%	2.18%	2.22%	2.43%	3.09%	2.38%	2.55%	
	平均値	5.58%	5.36%	5.07%	5.03%	4.89%	4.72%	4.68%	4.31%	4.08%	4.02%	3.99%	3.87%	3.73%	
福岡	赤坂・薬院エリア	4.46%	4.27%	2.66%	2.84%	2.66%	2.40%	2.69%	2.52%	1.99%	1.79%	1.31%	1.27%	1.18%	
	天神エリア	3.12%	3.31%	3.14%	2.84%	2.37%	2.20%	1.99%	1.68%	1.17%	0.98%	1.23%	1.18%	1.32%	
	呉服町エリア	3.20%	2.42%	2.19%	1.96%	1.71%	1.21%	1.13%	0.97%	0.13%	0.45%	0.51%	0.69%	0.69%	
	博多駅前エリア	3.97%	3.71%	3.89%	3.33%	2.66%	2.14%	2.13%	1.82%	1.56%	1.55%	1.53%	1.48%	1.40%	
	博多駅東エリア	4.26%	4.35%	4.01%	3.99%	3.52%	2.71%	2.79%	2.49%	2.17%	1.95%	2.05%	2.02%	1.97%	
	平均値	3.96%	3.83%	3.48%	3.29%	2.86%	2.46%	2.41%	2.21%	1.78%	1.77%	1.76%	1.70%	1.71%	
札幌		3.12%	2.97%	3.07%	2.81%	2.81%	2.58%	2.53%	2.35%	2.46%	2.22%	2.16%	2.06%	2.17%	
仙台		7.34%	7.11%	7.41%	7.10%	7.50%	7.99%	8.72%	7.99%	8.05%	7.21%	7.03%	6.67%	6.56%	

直近13カ月 推定成約賃料推移

		2016/08	2016/09	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	
東京	主要5区	千代田区	18,671円	18,852円	19,081円	18,750円	18,959円	18,637円	18,731円	18,898円	19,302円	19,411円	19,590円	20,183円	21,391円
		中央区	17,832円	17,818円	18,351円	18,484円	18,277円	18,199円	18,554円	18,492円	18,933円	18,911円	18,550円	18,528円	18,811円
		港区	18,601円	18,040円	18,593円	18,624円	18,500円	18,493円	18,584円	18,857円	18,872円	19,104円	19,593円	19,466円	19,453円
		新宿区	15,534円	15,649円	16,222円	16,360円	16,470円	16,466円	17,082円	17,104円	16,679円	17,534円	16,674円	16,875円	17,086円
		渋谷区	22,053円	22,851円	23,310円	23,510円	23,380円	23,219円	23,832円	23,644円	22,777円	23,177円	22,780円	21,795円	21,709円
		平均値	18,400円	18,420円	18,841円	18,847円	18,734円	18,729円	19,036円	19,233円	19,248円	19,415円	19,304円	19,441円	19,797円
	その他	新築平均値	33,210円	29,248円	38,362円	38,711円	36,672円	39,853円	36,709円	38,211円	39,358円	38,782円	38,755円	39,657円	40,825円
		品川区	14,685円	14,635円	14,645円	14,730円	14,837円	14,805円	14,637円	14,629円	14,787円	15,000円	15,810円	15,553円	15,476円
		豊島区	15,057円	15,190円	15,914円	15,841円	15,833円	15,079円	15,274円	14,813円	16,353円	15,468円	16,333円	16,217円	16,459円
		台東区	15,007円	14,880円	14,356円	14,361円	14,574円	14,616円	13,969円	13,808円	13,839円	14,157円	14,134円	13,974円	13,446円
	江東区	10,719円	10,551円	10,471円	10,428円	10,548円	10,779円	10,615円	10,302円	10,291円	10,521円	10,381円	10,724円	9,923円	
神奈川	横浜	10,665円	10,745円	10,814円	10,833円	10,807円	10,998円	10,900円	10,884円	10,773円	10,803円	10,576円	10,578円	10,710円	
名古屋	名駅エリア	14,296円	14,434円	14,284円	14,177円	14,282円	13,876円	14,101円	13,174円	12,710円	12,510円	13,137円	13,691円	13,848円	
	伏見・丸の内エリア	9,621円	9,478円	9,440円	9,361円	9,241円	9,247円	9,276円	8,900円	9,172円	9,215円	9,735円	9,877円	10,767円	
	栄・久屋大通エリア	10,261円	10,195円	10,363円	10,283円	10,289円	10,421円	10,672円	10,779円	10,355円	10,263円	10,656円	10,477円	10,188円	
	平均値	10,146円	10,018円	9,986円	9,990円	9,986円	9,920円	10,072円	10,019円	9,833円	9,655円	10,166円	10,202円	10,107円	
大阪	北区	9,706円	9,818円	9,746円	9,823円	10,094円	10,036円	9,875円	9,942円	9,911円	9,770円	9,832円	9,702円	9,891円	
	西区	8,364円	8,439円	8,505円	8,446円	8,445円	8,436円	8,608円	8,698円	8,866円	8,880円	9,042円	8,993円	8,809円	
	中央区	9,486円	9,527円	9,551円	9,565円	9,853円	9,800円	9,947円	10,052円	10,170円	10,222円	10,121円	10,194円	10,576円	
	淀川区	8,493円	8,546円	8,658円	8,664円	8,777円	8,700円	8,842円	8,698円	8,635円	8,693円	8,744円	9,646円	9,790円	
	平均値	9,199円	9,252円	9,262円	9,278円	9,514円	9,465円	9,552円	9,614円	9,644円	9,655円	9,660円	9,822円	10,034円	
福岡	赤坂・薬院エリア	10,394円	10,026円	10,313円	10,155円	9,902円	10,174円	9,971円	9,859円	9,250円	9,258円	9,768円	9,857円	9,875円	
	天神エリア	11,341円	11,230円	11,384円	11,308円	11,082円	10,938円	10,027円	10,024円	10,906円	10,973円	11,522円	11,557円	12,237円	
	呉服町エリア	8,250円	7,423円	7,750円	7,333円	7,111円	6,857円	8,078円	9,050円	13,000円	6,000円	9,250円	10,000円	10,000円	
	博多駅前エリア	9,730円	9,564円	9,667円	9,830円	9,989円	9,413円	9,692円	9,735円	10,160円	16,130円	10,455円	10,750円	10,029円	
	博多駅東エリア	7,977円	8,017円	7,866円	7,820円	7,513円	7,197円	8,687円	8,580円	8,645円	8,306円	8,944円	9,029円	8,912円	
	平均値	9,433円	9,286円	9,234円	9,143円	9,100円	8,836円	9,421円	9,455円	9,620円	10,563円	9,926円	10,069円	10,123円	
札幌		8,308円	8,444円	8,432円	8,541円	8,577円	8,634円	8,653円	8,391円	8,372円	8,210円	8,282円	8,117円	8,311円	
仙台		8,732円	8,647円	8,690円	8,768円	8,696円	8,831円	8,786円	9,084円	8,826円	8,646円	8,826円	8,694円	8,737円	

(空室率は小数点以下第二位未満は切捨て、平均は小数以下切捨て)

※新築平均値については本リリースより基準階100坪以上で算出しております。



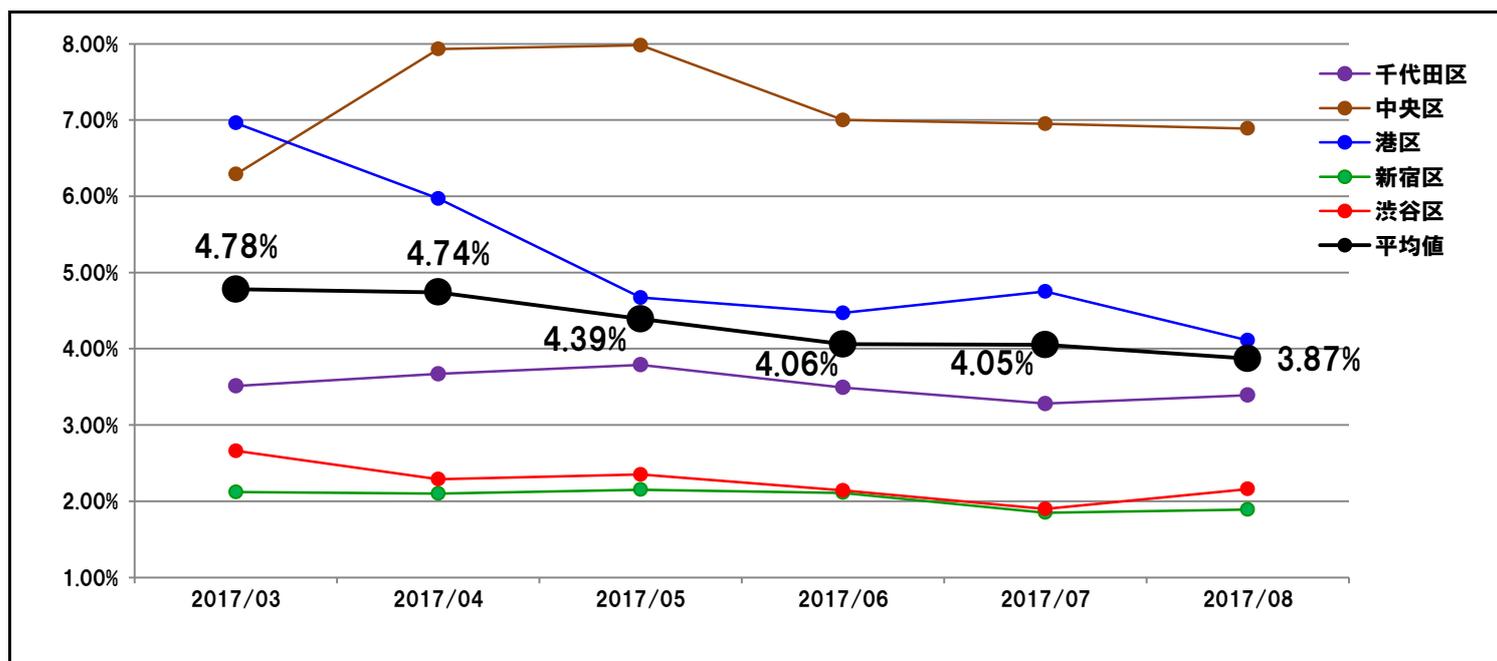
東京主要5区 オフィスビル市況調査

千代田区／中央区／港区／新宿区／渋谷区

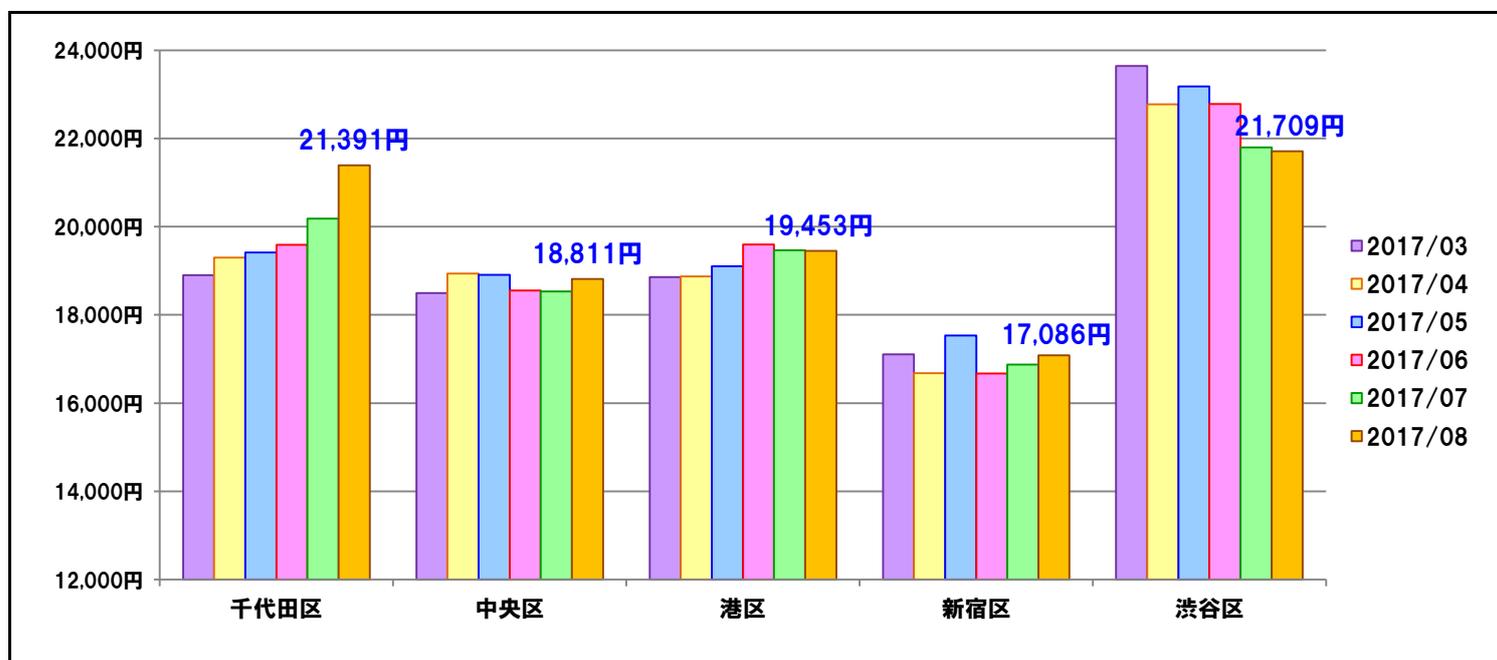
東京主要5区 空室率・推定成約賃料 前月比増減

	空室率		推定成約賃料			
	大型・大規模ビル (100坪以上)		中型ビル (20~100坪未満)	大型ビル (100~300坪未満)		大規模ビル (300坪以上)
	空室率	前月比	賃料	賃料	前月比	賃料
千代田区	3.39%	0.11%	13,788円	21,391円	1,208円	37,618円
中央区	6.89%	-0.06%	14,933円	18,811円	283円	27,015円
港区	4.11%	-0.64%	15,406円	19,453円	-13円	29,012円
新宿区	1.89%	0.04%	13,692円	17,086円	211円	29,262円
渋谷区	2.16%	0.26%	18,099円	21,709円	-86円	23,958円
平均値	3.87%	-0.18%	14,869円	19,797円	356円	30,719円
新築平均	22.62%	-	17,248円	27,015円	-	42,091円

直近6ヵ月 平均空室率推移



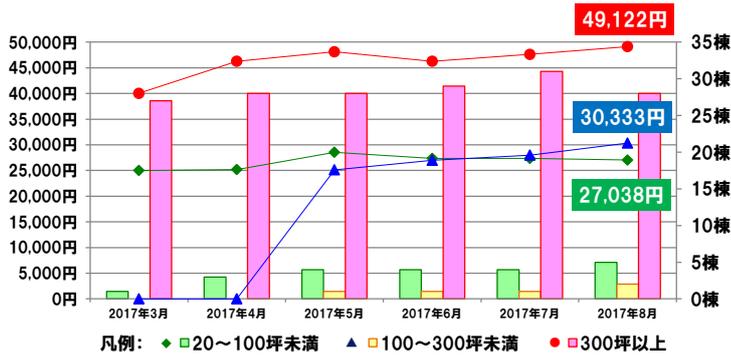
直近6ヵ月 推定成約賃料推移



東京主要5区推定成約賃料推移 千代田区エリア別

①大手町・丸の内・有楽町エリア

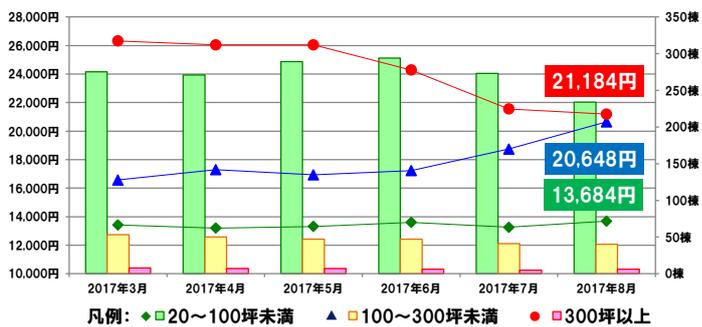
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	27,038円 (▲291円)	30,333円 (+2,333円)	49,122円 (+1,505円)
空室棟数	5棟 (+1棟)	2棟 (+1棟)	28棟 (▲3棟)

②神田・秋葉原・御茶ノ水エリア

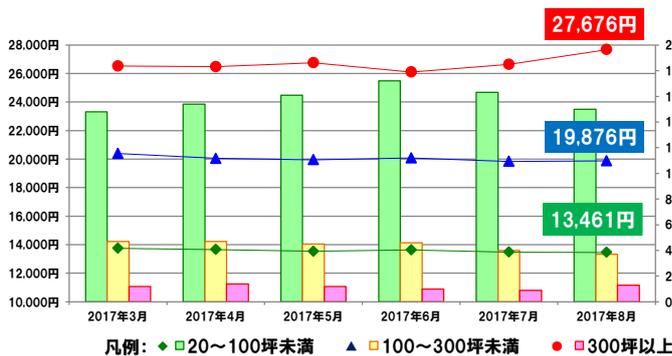
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,684円 (+425円)	20,648円 (+1,907円)	21,184円 (▲366円)
空室棟数	234棟 (▲39棟)	40棟 (▲1棟)	6棟 (+1棟)

③市ヶ谷・飯田橋・九段・麹町エリア

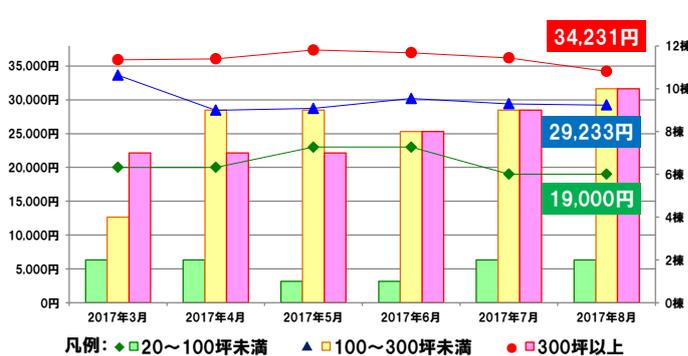
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,461円 (▲23円)	19,876円 (+31円)	27,676円 (+1,044円)
空室棟数	150棟 (▲13棟)	37棟 (▲3棟)	13棟 (+4棟)

④霞ヶ関・永田町・内幸町エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

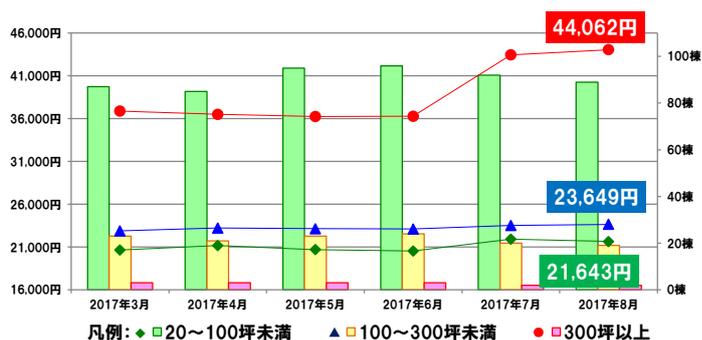


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	19,000円 (+0円)	29,233円 (▲190円)	34,231円 (▲1,985円)
空室棟数	2棟 (+0棟)	10棟 (+1棟)	10棟 (+1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 中央区

①銀座エリア

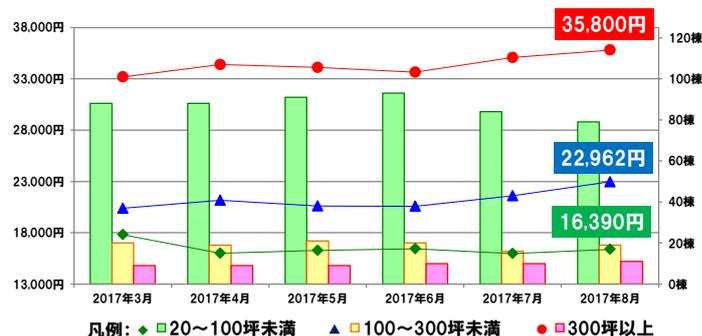
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	21,643円 (▲278円)	23,649円 (+120円)	44,062円 (+618円)
空室棟数	89棟 (▲3棟)	19棟 (▲1棟)	2棟 (+0棟)

②日本橋・八重洲エリア

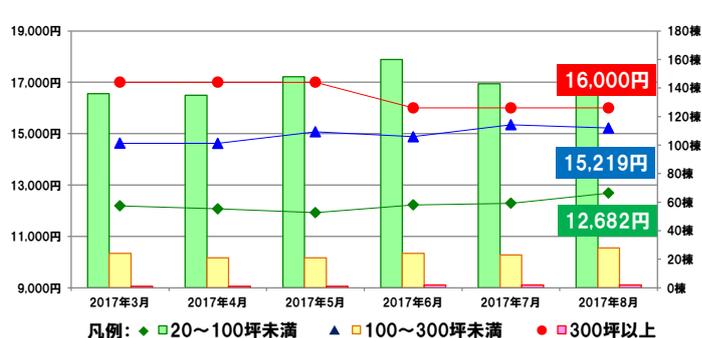
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	16,390円 (+402円)	22,962円 (+1,352円)	35,800円 (+720円)
空室棟数	79棟 (▲5棟)	19棟 (+3棟)	11棟 (+1棟)

③人形町・小伝馬町・東日本橋エリア

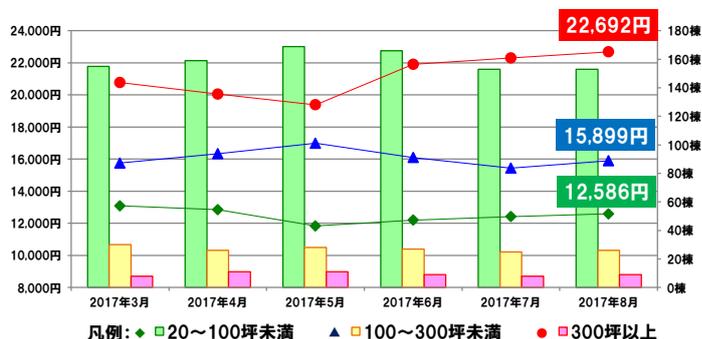
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,682円 (+394円)	15,219円 (▲126円)	16,000円 (+0円)
空室棟数	146棟 (+3棟)	28棟 (+5棟)	2棟 (+0棟)

④茅場町・築地エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

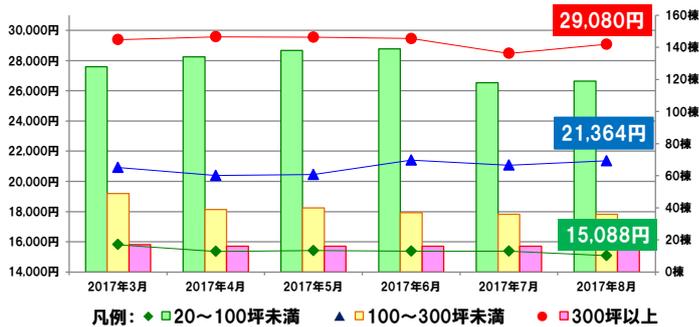


	20～100坪未満 (前月比)	100～300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	12,586円 (+169円)	15,899円 (+457円)	22,692円 (+392円)
空室棟数	153棟 (+0棟)	26棟 (+1棟)	9棟 (+1棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 港区

①新橋・汐留・虎ノ門エリア

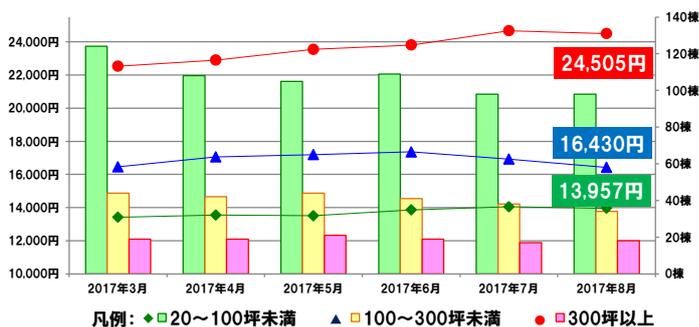
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,088円 (▲290円)	21,364円 (+294円)	29,080円 (+609円)
空室棟数	119棟 (+1棟)	36棟 (+0棟)	17棟 (+1棟)

②浜松町・田町エリア

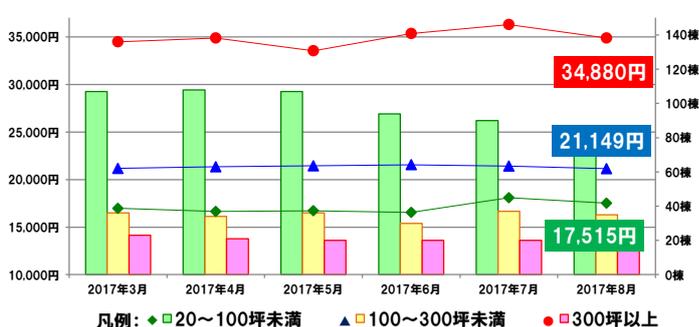
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	13,957円 (▲88円)	16,430円 (▲493円)	24,505円 (▲160円)
空室棟数	98棟 (+0棟)	34棟 (▲4棟)	18棟 (+1棟)

③赤坂・青山・六本木エリア

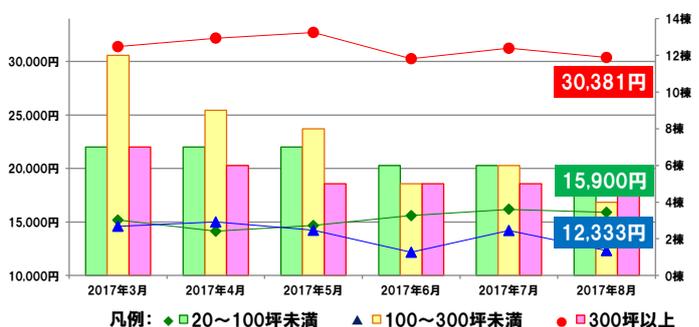
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,515円 (▲571円)	21,149円 (▲275円)	34,880円 (▲1,412円)
空室棟数	80棟 (▲10棟)	35棟 (▲2棟)	19棟 (▲1棟)

④品川エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

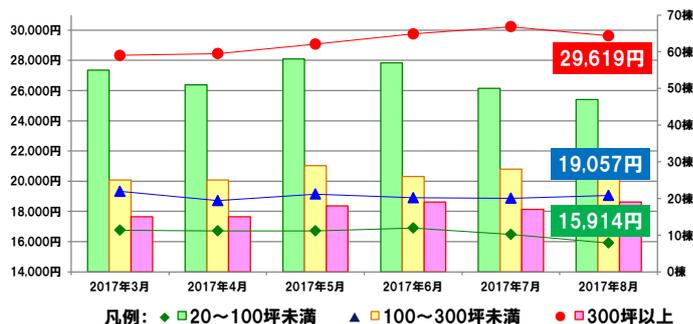


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,900円 (▲282円)	12,333円 (▲1,867円)	30,381円 (▲861円)
空室棟数	5棟 (▲1棟)	4棟 (▲2棟)	5棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 新宿区

①西新宿エリア

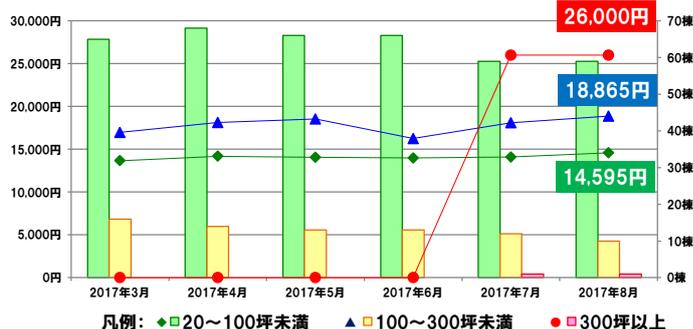
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	15,914円 (▲560円)	19,057円 (+188円)	29,619円 (▲607円)
空室棟数	47棟 (▲3棟)	29棟 (+1棟)	19棟 (+2棟)

②東新宿・四ツ谷エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移

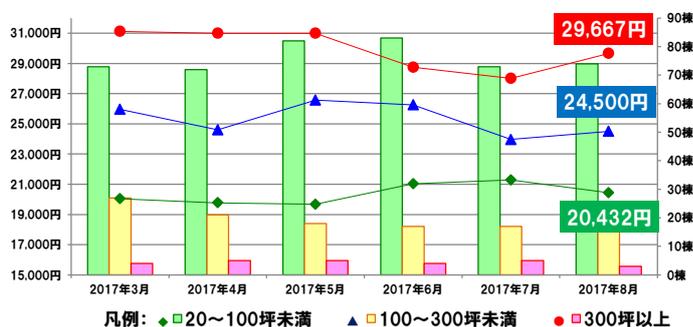


	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	14,595円 (+495円)	18,865円 (+771円)	26,000円 (+0円)
空室棟数	59棟 (+0棟)	10棟 (▲2棟)	1棟 (+0棟)

全国オフィスビル市況/東京主要5区 渋谷区

①渋谷エリア

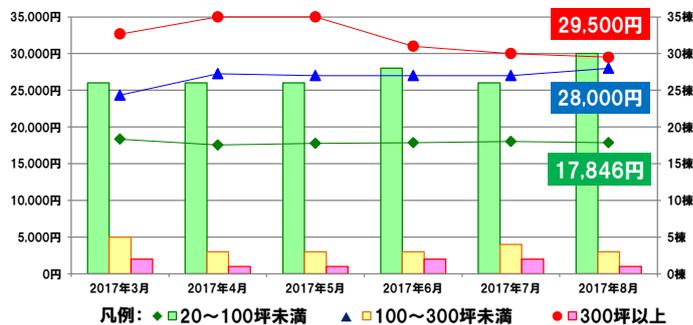
空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	20,432円 (▲853円)	24,500円 (+538円)	29,667円 (+1,667円)
空室棟数	74棟 (+1棟)	17棟 (+0棟)	3棟 (▲2棟)

②恵比寿・広尾エリア

空室棟数・推定成約賃料6ヵ月の推移



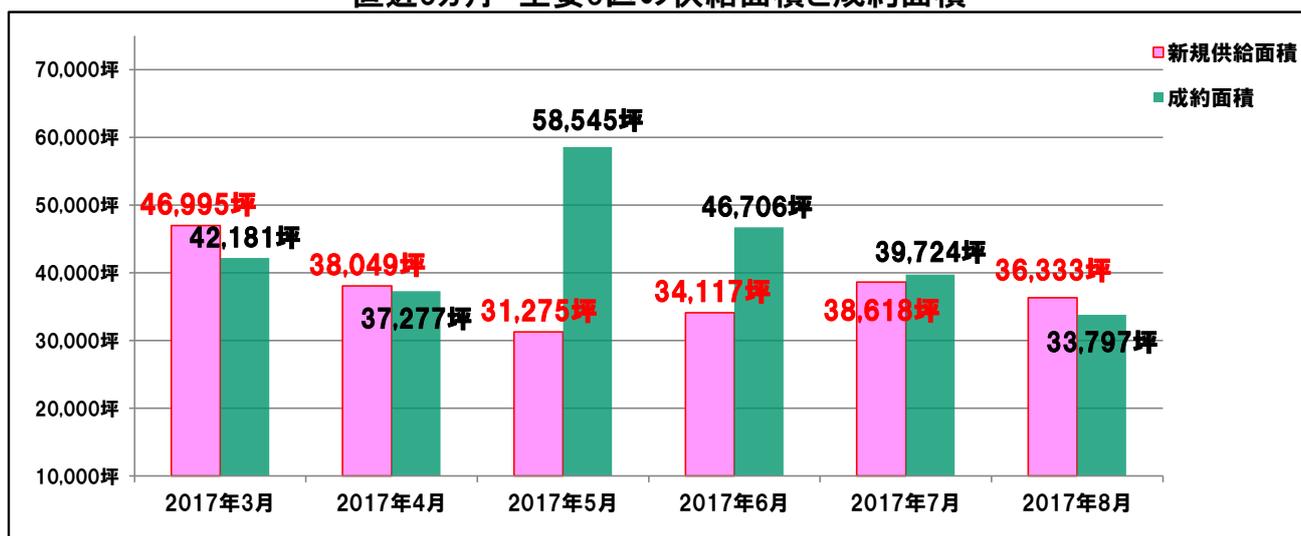
	20~100坪未満 (前月比)	100~300坪未満 (前月比)	300坪以上 (前月比)
推定成約賃料	17,846円 (▲166円)	28,000円 (+1,000円)	29,500円 (▲500円)
空室棟数	30棟 (+4棟)	3棟 (▲1棟)	1棟 (▲1棟)

東京主要5区 3ヵ月ごとの平均フリーレント推移

	2016年1～3月	2016年4～6月	2016年7～9月	2016年10～12月	2017年1～3月	2017年4～6月
千代田区	1.8ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月	3.8ヵ月	2.5ヵ月	2.3ヵ月
中央区	4.1ヵ月	2.1ヵ月	2.4ヵ月	1.0ヵ月	2.8ヵ月	2.6ヵ月
港区	2.2ヵ月	2.3ヵ月	3.0ヵ月	2.8ヵ月	1.9ヵ月	1.0ヵ月
新宿区	1.3ヵ月	0.6ヵ月	1.8ヵ月	1.0ヵ月	1.4ヵ月	0.3ヵ月
渋谷区	1.0ヵ月	3.4ヵ月	3.3ヵ月	1.7ヵ月	2.8ヵ月	0.0ヵ月
平均値	2.2ヵ月	2.3ヵ月	2.4ヵ月	2.4ヵ月	2.1ヵ月	1.7ヵ月

※ビルディング企画仲介実績より算出

直近6ヵ月 主要5区の供給面積と成約面積



※東京主要5区の平均空室率調査とは、調査対象ビルが異なります

新築ビル供給量



※東京23区で一般公開されている新築計画より、非賃貸用途(店舗、ホテル、住宅、事業者による自己使用等)を除いた事務所面積(共用部分を除いたネット面積)の集計

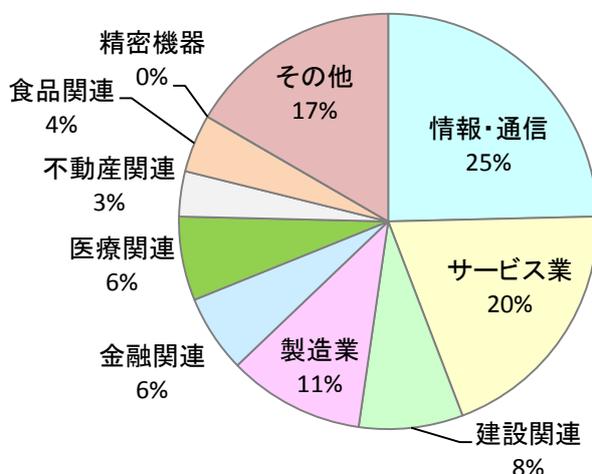
8月の主な大型新築物件

ビル名	所在地	階建	基準階面積
赤坂インターシティAIR	港区赤坂1-5	地上38階	783坪

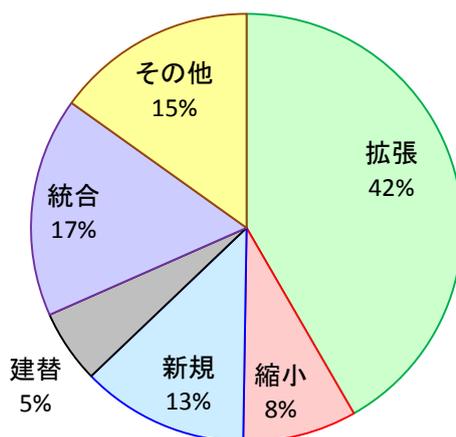
移転動向調査

※2016年9月から2017年8月までに収集したテナント移転事例
(東京・神奈川・埼玉・千葉、100坪以上、新規開設を含む)216件が対象

移転業種



移転理由



《 データ概要 》

● 共通データ ●

調査期間：2017年8月1日～2017年8月31日
対 象：基準階面積20坪以上のオフィスビル
用 途：事務所のみ
規模分類：基準階面積により
大規模（300坪以上）
大 型（100～300坪未満）
中 型（20～100坪未満）
※推定成約賃料のみ（共益費込み）

● 調査棟数 ●

		(新築ビル)
東京エリア	4,025棟	(18棟)
横浜エリア	687棟	(1棟)
名古屋エリア	803棟	(4棟)
大阪エリア	1,864棟	(1棟)
福岡エリア	283棟	(1棟)
札幌エリア	270棟	(0棟)
仙台エリア	163棟	(1棟)
合計	8,095棟	(26棟)

《 ビルディンググループ 概要 》



企業の移転に関する総合支援事業、
賃貸ビル経営に関する総合支援事業



リニューアル工事、ビル管理、資産運用を柱とした
プロパティマネジメント業務



オフィスレイアウト設計、オフィス家具販売、内装工事、
通信、OA機器、各種配線工事、引越、
リユース家具販売、買取、オフィス資産管理



媒体雑誌及び賃貸ビル情報誌の出版、広告代理店業務、
各種印刷物の作成